

# Årsredovisning

för

## Karlsbogården Fastighets AB

559014-5149

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-23.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Daniel Utbult, Styrelseledamot

2026-03-31

Styrelsen för Karlsbogården Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterleden Vfast AB, 559275-1894

Moderföretag i den största koncern där Karlsbogården Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Karlsbogården Fastighets AB är dotterföretag är Vätterleden Vfast AB, 559275-1894, Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	1 980	1 929	1 543	1 400
Driftsnetto	1 732	1 683	1 252	1 164
Resultat efter finansiella poster	1 348	1 255	758	696
Balansomslutning	19 158	16 375	16 013	15 915
Soliditet (%)	24,0	28,0	27,8	26,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fri överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	3 563	610	73	<b>4 296</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			73	-73	<b>0</b>
Årets resultat				48	<b>48</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>3 563</b>	<b>683</b>	<b>48</b>	<b>4 345</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	3 563 320
balanserad vinst	683 046
årets vinst	48 194
	<b>4 294 560</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 294 560
	<b>4 294 560</b>

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 328 tkr har lämnats till Vätterleden Vfast AB.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 1 328 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 1 055 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter		1 980	1 929
Fastighetskostnader	2	-248	-246
<b>Driftnetto</b>		<b>1 732</b>	<b>1 683</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238	-226
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>1 494</b>	<b>1 457</b>
Central administration och marknadsföring		-34	-34
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 460</b>	<b>1 423</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		298	306
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader		-411	-474
		<b>-112</b>	<b>-168</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 348</b>	<b>1 255</b>
Bokslutsdispositioner	3	-1 287	-1 163
<b>Resultat före skatt</b>		<b>61</b>	<b>92</b>
Skatt på årets resultat		-13	-19
<b>Årets resultat</b>		<b>48</b>	<b>73</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

9 432

9 601

Byggnadsinventarier

5

390

459

**9 822**

**10 060**

**Summa anläggningstillgångar**

**9 822**

**10 060**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

9 290

6 296

Aktuella skattefordringar

26

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20

19

**9 336**

**6 315**

**Summa omsättningstillgångar**

**9 336**

**6 315**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**19 158**

**16 375**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

3 563

3 563

Balanserat resultat

683

610

Årets resultat

48

73

**4 294**

**4 246**

**Summa eget kapital**

**4 344**

**4 296**

**Obeskattade reserver**

6

322

363

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

843

855

**Summa avsättningar**

**843**

**855**

#### Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

12 997

0

**Summa långfristiga skulder**

**12 997**

**0**

#### Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

629

9 634

Leverantörsskulder

21

19

Skulder till koncernföretag

0

1 088

Aktuella skatteskulder

0

37

Övriga skulder

0

81

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2

2

**Summa kortfristiga skulder**

**652**

**10 861**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**19 158**

**16 375**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stomme, grund och fasad	30 år
Yttertak och fönster	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggning	20 år

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Leasingavtal**

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Fastighetskostnader

	2025	2024
Drift inkl fastighetsadministration	50	110
Reparation och underhåll	89	52
Fastighetsskatt	109	84
	<b>248</b>	<b>246</b>

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Förändring av överavskrivningar	-41	75
Lämnade koncernbidrag	1 328	1 088
	<b>1 287</b>	<b>1 163</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 299	11 133
Inköp	0	165
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 299</b>	<b>11 299</b>
Ingående avskrivningar	-1 698	-1 537
Årets avskrivningar	-169	-161
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 867</b>	<b>-1 698</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 432</b>	<b>9 601</b>

## Not 5 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 897	1 777
Inköp	0	121
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 897</b>	<b>1 897</b>
Ingående avskrivningar	-1 438	-1 373
Årets avskrivningar	-70	-65
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 508</b>	<b>-1 438</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>390</b>	<b>459</b>

## Not 6 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	322	363
	<b>322</b>	<b>363</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 629 tkr (315 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 997	0
	<b>12 997</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	629	9 634
	<b>629</b>	<b>9 634</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Säkerheter ställda till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckning	10 500	10 500
	<b>10 500</b>	<b>10 500</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-19

*Daniel Utbult*  
Daniel Utbult

2026-03-19